



TISZAÚJVÁROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA JEGYZŐJÉTŐL

☒ 3581 Tiszaújváros, Bethlen Gábor út 7.

☎ 49 / 548-014

☎ 49 / 548-011

Honlap: [www.tiszaujvaros.hu](http://www.tiszaujvaros.hu)

E-mail: [phivatal@tujvaros.hu](mailto:phivatal@tujvaros.hu)



Szám: V/8167-1/2024.

A javaslat előkészítője:

Makrányiné Tamási Tünde osztályvezető

Gersei Norbert osztályvezető-helyettes

Készült: 2024. november 18.

Előkészítő tisztségviselő:

Dr. Fülöp György polgármester

## **J A V A S L A T**

**az építményadóról szóló 28/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelet módosítására**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A helyi adók rendszere a települési önkormányzat számára lehetőséget teremt a helyi szuverén adóztatási jog gyakorlására, s ezzel együtt a helyi adópolitika kialakítására. A helyi adók szerepének és súlyának kialakítása a mindenkor adópolitika része, azzal, hogy az adómegállapítás szabadságát a jogalkotó törvényi korlátok közé szorítja.

### **Helyi adópolitika, adórendeletek felülvizsgálata**

A helyi gazdasági környezet stagnálása, az elmúlt 3 évben elszenvedett inflációs sokkhatás, a tartós gazdasági krízis, a várható újabb kormányzati intézkedések mind-mind olyan tényezők, amelyek elvárják a döntéshozók részéről a helyi adórendeletek felülvizsgálatát.

Az önkormányzat saját adópolitikájától függetlenül a kormányzat költségvetési politikájának egyik alapvetése, hogy a településeket a helyi adóbevételi potenciál alapján, szabályozók útján a saját bevételeik növelésére ösztönözze.

Tiszaújváros Város Önkormányzata illetékességi területén kivethető helyi adók közül a helyi iparüzési adót, az idegenforgalmi adót, továbbá – a vagyoni típusú adók közül – az építményadót alkalmazza.

A jogalkotó – a helyi önkormányzatoknak biztosított adómegállapítási jog révén – ugyan megteremti a lehetőséget további adónemek bevezetésére (pl. telekadó, kommunális adó), ennek ellenére továbbra is elkötelezettek vagyunk abban, hogy újabb adóterhekkel nem kívánjuk sújtani sem a magánszemélyeket, sem a helyi gazdasági szereplőket.

Megítélésünk szerint a bevezetett adók közül az idegenforgalmi adó mértékének változtatása – tekintettel az abból származó csekély bevételre – nem szükségszerű.

Ugyancsak vizsgálat alá vetettük a helyi iparüzési adót érintő adómérték változtatásának lehetőségét és hatásait. Tiszaújváros Város Önkormányzata a IX/547/2013. 103/Ökt. határozattal elfogadott Nyilatkozatban is kifejezésre juttatta azon szándékát, hogy teljes mértékben elkötelezett a helyi gazdaságfejlesztés iránt, és minden rendelkezésére álló törvényes eszközzel támogatni fogja a Tiszaújvárosban jelenleg is működő, valamint a jövőben ide települő vállalkozásokat. A Képviselő-testület az előzőekben megfogalmazott célok megvalósítása érdekében a jelenlegi, illetve a potenciális gazdasági szereplőkkel való kölcsönös bizalom megalapozása, valamint a kiszámíthatóság megteremtése jegyében a IX/547-1/2013. 125/Ökt. határozatában döntött Tiszaújváros helyi adópolitikájának középtávú stratégiájáról. Az ennek következtében kialakított és működtetett kedvező adózási környezet nagymértékben hozzájárult a helyi gazdaság élénkítéséhez.

Továbbra is prioritásként tekintve a fenti döntésekben és dokumentumokban deklarált elvekre és célokra, az iparüzési adó mértékének emelésére jelenleg nem teszünk javaslatot.

Ugyanakkor az ingatlanok értéknövekedéséhez képest az azt terhelő statikus adómérték elértéktelenedése és az önkormányzat gazdálkodási kötelezettségeiben időközben bekövetkezett változásokhoz való igazodás miatt az építményadóról szóló 28/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata időszerűvé vált.

## Az építményadóról szóló 28/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 7. § g) pontjában megfogalmazott általános keretszabályozással a jogalkotó a Képviselő-testületnek lehetőséget biztosít, de egyben kötelezi is, hogy az adóalap fajtáját, az adó mértékét, a rendeleti adómentességeket és kedvezményeket úgy állapítsa meg, hogy azok összességükben egyaránt megfeleljenek a helyi sajátosságoknak, **az önkormányzat gazdálkodási követelményeinek** és az adóalanyok széles körét érintő teherviselő képességeinek. Alapelvünk, hogy az építményadó ne legyen teher a legsérülékenyebb adóalanyoknak, igazságos legyen.

A fenti jogszabályi rendelkezés alkalmazása során – figyelemmel a törvényben meghatározott kivethető éves adómaximumra – ugyanakkor törekednünk kell az olyan – már bevezetett – helyi adó szükségszerű, indokolt mértékű, nem konfiskáló mértékű kihasználására, mint amilyen az építményadó.

Ezt a törekvést támasztja alá a Pénzügyminisztérium levelében ismertetett központi költségvetés azon szabályozási alapelve, hogy *„a jövedelmi különbségek mérséklése során minden érintettet a saját bevétele növelésében kell érdekeltté tenni”*.

Ugyanezen elvet erősíti az energiaválság idején az önkormányzatok részére a miniszteri biztos által megküldött intézkedésterv is, mely 2022. év végén a jelentősen megemelkedett energiaárakra tekintettel a bevételek növelésére hívja fel az önkormányzatokat:

*„Az önkormányzatoknak is fel kell tárniuk és meg kell tenniük azokat az intézkedéseket, amelyekkel az energiafelhasználás és ezzel együtt az energiakiadások csökkenthetők, közfeladatok kiadásai racionalizálhatók, illetve a bevételek növelhetők.”*

Az építményadó – ellentétben az iparüzési adóval – nem függ a társaságok által végzett gazdasági tevékenység eredményességétől, az árbevételtől és adóalaptól, az építményadót az ingatlan (épület) alapterülete vagy forgalmi értéke és az adó mértéke határozza meg. Az építményadó esetében lehetőség van az adó mértékének különböző

sajátosságok (alapterület, adózói kör, övezeti elhelyezkedés, illetve használat) szerinti differenciálására. Az építményadó ezért egy jól kiszámítható adónem, amely mind az adóalany, mind pedig az önkormányzat számára stabilan tervezhető.

Tiszaújváros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2001. január 1-jétől vezette be az építményadót, mely adókötelezettség mértékét jelenleg a 2015. november 1-jei hatálybalépéssel elfogadott építményadóról szóló 28/2015. (IX.25.) rendelet határozza meg. A jelenleg hatályos, hasznos alapterület után megállapított adómérték 900 Ft/m<sup>2</sup>, illetve – meghatározott kedvezményes esetben – 200 Ft/m<sup>2</sup>.

**Az adó jelenlegi mértéke az elmúlt 13 évben nem növekedett, hanem enyhén csökkent, a legutóbbi adóemelésre 2012. január 1-jén került sor.** Akkor 650 Ft/m<sup>2</sup>-ről 950 Ft/m<sup>2</sup>-re emelkedett az adókulcs, mely 2015. évtől – **az akkor elfogadott középtávú adópolitikai stratégia keretében** – 50 forinttal 900 Ft/m<sup>2</sup>-re csökkent azzal, hogy magánszemély adóalanyokat 50%-os kedvezmény illeti meg. A fentieken túlmenően 2016. január 1-jétől az új építésű épületek esetében bevezetésre került egy kedvezményes, határozott idejű adómérték is. Mindemellett természetesen a hatályos rendelet értelmében továbbra is adómentes többek között a magánszemély tulajdonában levő lakás, garázs, üdülő, amennyiben ezen ingatlanokat a rendeltetésüknek megfelelően használják, hasznosítják.

A mintegy 10 évvel ezelőtt – a helyi gazdaság fejlődésének ösztönzése érdekében – elfogadott adóstratégiának is köszönhetően a 2015. évtől változatlan építményadó mérték ellenére az építményadó bevétel az elmúlt években folyamatosan növekedett, 2023. évben mindösszesen 671.221 E Ft bevételt eredményezett. Az adóbevétel-emelkedés az elmúlt években a legfőképpen az ipar területén megvalósult beruházásoknak, illetve az adófeltárásoknak volt köszönhető, aminek következtében nőtt az adóztatott terület, az adótárgyak és az adóalanyok száma is. Mindezen körülmények ellenére, a költségvetés összbevételében elfoglalt súlya jelenleg 7% körül mozog.

A fentiekből látható, hogy miközben az elmúlt 13 évben az önkormányzat adót csökkentett és újabb kedvezményes adókulcsot vezetett be, addig a KSH szerinti lakáspiaci árindex 2015-től több mint háromszorosára emelkedett. Ebből következően a nem lakás céljára szolgáló ingatlanok árai is átlagosan legalább hasonló nagyságrendben nőttek.

A hatályos szabályozás értelmében e vagyoni típusú adó maximumát a KSH által közzétett tárgyévét 2 évvel megelőző fogyasztói árszínvonal-változással engedi a törvény évente emelni. E szabály alapján **2025-re megállapítható adómaximum mértéke: 2950,1 Ft/m<sup>2</sup>**. A következő táblázat a KSH által közzétett fogyasztói árszínvonal növekedésével (inflációval) számított, a 2012-2025. évekre vonatkozó építményadó maximumokat és a Tiszaújvárosban hatályos adómérték kihasználásának arányát tartalmazza.

Évszám	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Törvényi adómaximum (Ft/m <sup>2</sup> )	1658	1722	1821	1852	1848	1846	1853
Tiszaújvárosban hatályos adómérték/ törvényi adómaximum (%)	57,30	55,17	52,17	48,60	48,70	48,75	48,57
Évszám	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Törvényi adómaximum (Ft/m <sup>2</sup> )	1898	1951	1951*	1951**	2190	2508	2950
Tiszaújvárosban hatályos adómérték/ törvényi adómaximum (%)	47,42	46,13	46,13	46,13	41,10	35,89	

\*A koronavírus-világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges helyi adó intézkedésről szóló 535/2020. (XII. 1.) Korm. rendelet adóbevezetési, adóemelési moratóriumot állapított meg 2021. évre a települési önkormányzatok számára.

\*\*A Kormány 2021. november 25-én veszélyhelyzeti kormányrendeletben is kihirdette a fenti adómoratórium szabály 2022-re való meghosszabbítását.

A fenti számításból világosan kitűnik a helyben hatályos adómérték – adómaximumokhoz viszonyított – devalvációjának az elmúlt 3 évben történő jelentős felgyorsulása. A táblázatban megjelenített 13 évben 77,93% volt a KSH által közétett fogyasztói árindex változás értéke, melyből – köszönhetően az adómoratóriumnak és az

elmúlt évek kétszámjegyű inflációjának – csak az utolsó 3 évben 51,2%-kal növekedett a kivethető adó legfelsőbb értéke. Az adótárgyakra vonatkozó ingatlanárindex pedig még ettől is jelentősebb mértékben emelkedett.

Jelen javaslatunkkal nem az építményadó maximalizálására törekszünk, hanem a kieső bevételeket kívánjuk pótolni, hiszen látható, hogy **a jelenlegi adóterhelés még az adómaximum 50%-át sem éri el.**

2024.	törvényben maximált adómérték	hatályos adómérték	törvényi maximális mérték %-os kihasználtsága
építményadó (Ft/m <sup>2</sup> )	<b>2508</b>	<b>900</b>	<b>35,89%</b>

**Azt az irányelvet, hogy a mindenkori átlagos adóterhelés szintje a kivethető adómaximum 50%-a alatt maradjon, az új adómértékek megállapítása során is meg kívánjuk őrizni.**

Tiszaújváros a vagyoni típusú ingatlanadók terén a hasonló jellegű ipari városok alsó harmadában foglal helyet, miután továbbra sem kíván élni a telekadó bevezetésének lehetőségével.

A Polgármesteri Hivatal kitekintést végzett néhány 5 000 fő feletti, hasonló ipari jellegű (pl.: meghatározó olaj-, és vegyiparral rendelkező) városok Magyar Államkincstár honlapján közzétett 2024. évben hatályos építményadó adókulcsait illetően:

- Százhalombatta 1000 Ft/m<sup>2</sup> – 1650 Ft/m<sup>2</sup>
- Kazincbarcika 1450 Ft/m<sup>2</sup> – 1750 Ft/m<sup>2</sup>
- Gödöllő 400 Ft/m<sup>2</sup> – 1750 Ft/m<sup>2</sup>
- Nagykanizsa 200 Ft/m<sup>2</sup> – 1800 Ft/m<sup>2</sup>
- Nyergesújfalu 800 Ft/m<sup>2</sup> – 1200 Ft/m<sup>2</sup>

A felsorolt városok által szabályozott, vállalkozásokat terhelő építményadó mértékét összehasonlítva az adómaximum 35,89 %-os kihasználásával Tiszaújváros jelenleg relatíve az alacsony adóterhelésű települések közé tartozik.

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A fentiekben leírt adatok, arányszámok és összehasonlító elemzések arra utalnak, hogy Tiszaújváros költségvetése bevételi oldalának megtervezésében komoly jelentőséggel bír az építményadó.

Megvizsgálva az elmúlt években az önkormányzati szektort, így Tiszaújvárost is folyamatosan sújtó elvonások negatív hatásait, egyértelműen megállapítható, hogy – a kiadások csökkentését, illetve a hatékonyabb önkormányzati működést célzó, takarékosabb működés irányába ható intézkedések mellett – az építményadó, mint adónem költségvetésben betöltött szerepének növelése szükségszerű, melyet a jogbiztonság, a kiszámíthatóság és a kellő felkészülés érdekében – a korábbi gyakorlattól eltérően – több év alatt javasolt bevezetni, végrehajtani.

Mindez azt jelenti, hogy az elmaradt több éves ingatlaninflációt csak részben, két év alatt – a helyi sajátosságoknak és a teherbíró képességnek megfelelően, két adóalanyi körre eltérő adókulccsal – javasoljuk érvényesíteni.

Úgy ítéljük meg, hogy a 2025. január 1-jétől és a 2026. január 1-jétől tervezett differenciált adóváltoztatás szakmailag megalapozott és időszerű, igazodik a helyi gazdálkodási követelményekhez, hozzájárul a város gazdasági-pénzügyi egyensúlyának és működőképességének fenntartásához, a feladatellátás színvonalának megőrzéséhez.

### **Az építményadóról szóló 28/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelet módosítása**

A Htv. tervezett módosítása a jelenleg hatályos gyakorlathoz képest nem változtat az adó alapjának és a kivethető adómaximum meghatározásának módszerén.

A fentiek alapján, az elmúlt 10 év változatlan adókulcsát követően, jelen előterjesztés a következő két év távlatában, új – adóalanyi körtől függő – adómértékekre tesz javaslatot, a magánszemélyek határozatlan idejű 50%-os adókedvezményének megszüntetésével egyidejűleg.

Az előterjesztés készítése során az alábbiak kerültek figyelembevételre:

- az adó mértékét úgy lehet megállapítani, hogy azok összességükben egyaránt **megfeleljenek** a Htv. 7. § g) pontjában meghatározott **helyi sajátosságoknak**, **az önkormányzat gazdálkodási követelményeinek és az adóalanyok széles körét érintően az adóalanyok teherviselő képességeinek**,
- az adó mértékének megállapítása során **indokolt a központi költségvetés önkormányzatok bevételeinövelésre irányuló szabályozási elvének alkalmazása** a pénzügyi egyensúly megteremtése érdekében, figyelemmel a 2025-től várható további saját bevételek elvonására,
- az elmúlt 13 év alatt helyben bekövetkezett átlagos ingatlaninfláció az elkövetkezendő **2 évben** csak részben kerül érvényesítésre, figyelemmel a fokozatosság és a kiszámíthatóság elvére,
- a 2025., illetve a 2026. évekre javasolt adómérték egyaránt a hatályos inflációkövető valorizáló módszerrel számított adómaximum **50%-át el nem érő mértékben kerül** meghatározásra,
- **differenciált adómérték** bevezetése a magánszemélyeket és egyéni vállalkozókat, illetve a társas vállalkozásokat érintően,
- az adómértékek más hasonló ipari jellegű települések átlagához történő közelítése,
- a kedvezményes adókulcsok új mértékét a magánszemélyeket és egyéni vállalkozókat érintő adómérték alatt célszerű meghatározni a már korábban meghatározott adóalanyi körben, illetve határozott időre az új építésű épületek/épületrészek esetében,
- a lakosság (magánszemélyek), a társasházak és a lakásszövetkezetek jelenleg hatályos építményadó mentességeinek megtartása.

A hatályos szabályozás értelmében – a Pénzügyminisztérium tájékoztatója alapján – **2025-re megállapítható adómaximum mértéke 2950,1 Ft/m<sup>2</sup>.**



A Magyar Nemzeti Bank 2024. szeptemberi inflációs jelentése alapján a 2024. évi infláció 3,5%-3,9% között valószínűsíthető, így a **2026-ra megállapítható építményadó adómaximum értéke várhatóan 3053,4 Ft/m<sup>2</sup>-3065,2 Ft/m<sup>2</sup> közé fog esni.**

Mindezek alapján az adó mértékét magánszemélyek és egyéni vállalkozók esetében – a jelenleg hatályos, kedvezményes adókulcs alá tartozó adóalanyi kört kivéve, a magánszemélyek által igényelhető 50%-os adókedvezmény megszüntetése mellett – **2025. január 1-jétől 500 Ft/m<sup>2</sup> összegben javasoljuk meghatározni.**

Ezen legkisebb, a magánszemélyeket és egyéni vállalkozó adóalanyokat lefedő adózói csoportban a javaslat **2026. adóévre tehernövekedést nem irányoz elő, az adó mértékét 2026. január 1-jétől nem kívánja megemelni.**

Minden más esetben – a jelenleg hatályos kedvezményes adókulcs alá tartozó adóalanyi kört kivéve – az adó mértékét:

- **2025. január 1-jétől 1350 Ft/m<sup>2</sup>-re,**
- **2026. január 1-jétől 1500 Ft/m<sup>2</sup>-re**

**javasoljuk megemelni.**

Összességében megállapítható, hogy a javasolt adómértékek az elkövetkező két évben nem érik el az adóévet megelőző második év inflációjával számított adómaximum 50%-át, és jóval a 950 Ft/m<sup>2</sup>-es kiindulási alapérték 2025-re valorizált 1690 Ft/m<sup>2</sup> mértékű reálértéke alatt maradnak.

2025.	törvényben maximált adómérték (Ft/m <sup>2</sup> )	Javasolt adómérték (Ft/m <sup>2</sup> )	törvényi maximális mérték %-os kihasználtsága
általános esetben	2950	1350	<b>45,76%</b>
magánszemélyek és egyéni vállalkozók esetében	2950	500	<b>16,95%</b>

2026.	törvényben maximált adómérték (Ft/m <sup>2</sup> )	Javasolt adómérték (Ft/m <sup>2</sup> )	törvényi maximális mérték %-os kihasználtsága
általános esetben	3053-3065	1500	<b>49,13%-48,94%</b>
magánszemélyek és egyéni vállalkozók esetében	3053-3065	500	<b>16,38% - 16,31%</b>

**A magánszemélyeket érintő 50%-os adókedvezményt az új differenciált adókulcs bevezetésével egyidejűleg javasolt hatályon kívül helyezni,** ezáltal az egyéni vállalkozók és a magánszemélyek közötti adókedvezményben megjelenő különbségtétel a jövőben megszűnik.

Az építményadó négyzetméterre vetített mértékének minden 100 forintnyi emelése az adónemből befolyó önkormányzati bevételt átlagosan 75-77 millió Ft-tal növeli, így 2025-re nagyságrendileg 335-350 millió forintos adóbevétel növekményt eredményezne, azzal, hogy a „növekmény” bizonyos hányada vélhetően behajthatatlannak fog minősülni.

Az adófizetők jelenlegi közel 500 fős létszámának kevesebb, mint a fele (44%-a) egyéni vállalkozó, illetve egyéni vállalkozónak nem minősülő magánszemély, azzal, hogy bevételi súlyuk az adónemet érintően mindössze 1,35%. Ebben a nagyon alacsony bevételi potenciállal rendelkező adóalanyi körben az adóterhelés 2025. évre összességében 1-1,3 millió forint nagyságrendben csökkenni fog, azzal, hogy a magánszemély jogállású adóalanyokat érintően mindössze 50 Ft/m<sup>2</sup> tehernövekedéssel kell számolni, amíg a kedvezményben nem részesült személyi jövedelemadó szerinti egyéni vállalkozó adóalanyok esetében közel 45%-kal csökken az adó mértéke.

A javaslat **2025. január 1-jétől 300 Ft/m<sup>2</sup>-ben, 2026. január 1-jétől pedig 400 Ft/m<sup>2</sup>-ben** kívánja meghatározni a sportlétesítmények, a szociális, egészségügyi, nevelési-oktatási, gyermekjóléti és gyermekvédelmi célú intézmények után fizetendő kedvezményes adómértéket.

A határozott idejű, az új épületek/épületrészek után megállapított kedvezményes adókulcs a javaslat alapján **csak 2026. január 1-jétől emelkedik**, azzal az átmeneti szabállyal kiegészülve, hogy **az új adótárgyak esetében a 2025. december 31-ig használatbavételi engedély birtokában vagy tudomásulvételi eljárással jogot szerző adóalanyokra a használatba vételt követő évtől 3 évig továbbra is a még jelenleg hatályos adómérték vonatkozik.**

Az adó mértéke ebben az esetben – az előzőekben meghatározott kedvezményes adóalanyi csoport vonatkozásában is javasolt – **400 Ft/m<sup>2</sup>**, mely a 2026. évi várható adómaximumnak mindössze 13%-a, és továbbra is a használatbavételi engedély véglegessé válását, illetve a használatbavétel tudomásulvételi eljárás lezárását követő évtől 3 évig állapítható meg. A hatályos normaszöveg ugyanakkor 2025. évtől kiegészül azzal, hogy az engedély nélkül épített, vagy engedély nélkül ténylegesen használatba vett épületek esetében ez a határozott idejű, kedvezményes adókulcs az utólag beszerzett engedély birtokában nem alkalmazható.

A Htv. 6. § a) pontja értelmében az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy a második részben meghatározott adókat vagy azok valamelyikét bevezesse, a már bevezetett adót hatályon kívül helyezze, illetőleg módosítsa, azonban **az évközi módosítás naptári éven belül nem súlyosbíthatja az adóalanyok adóterheit.**

A Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. §-a szerint a fizetési kötelezettséget megállapító, fizetésre kötelezettek körét bővítő, **a fizetési kötelezettség terhét növelő, a kedvezményt, mentességet megszüntető vagy korlátozó jogszabály kihirdetése és hatályba lépése között legalább 30 napnak el kell telnie.** A rendelettervezet az adóemelés és a kedvezmény megszüntetése miatt az adózókra vonatkozó súlyosbító rendelkezéseket tartalmaz, ezért szükséges a 30 napos korlát megtartása, így a rendelet 2025. adóévet érintő pontjai csak akkor léphetnek 2025. január 1-jén hatályba, ha annak kihirdetése legkésőbb 2024. december 1-jén megtörténik.

**A Hivatal javaslata érdemben nem változtatja meg a rendeletben korábban már biztosított mentességek körét, a magánszemélyek tulajdonában álló lakások,**

**lakáshoz tartozó kiegészítő helyiségek, melléképületek, garázsok és üdülők rendeltetés szerinti használata esetén. A társasházak, lakásszövetkezetek, garázsfenntartó szövetkezetek és társasüdülők nem üzleti célú ingatlanai szintén továbbra is mentességet élveznek.**

A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 77. § (2) bekezdés b) pontja alapján felhatalmazó rendelkezésben meghatározhatóak a rendeletalkotás további feltételei, ha a rendeletet valamely egyetértővel egyetértésben vagy **valamely személy vagy szerv véleményének kikérésével kell megalkotni.** A gazdasági kamarákról szóló 1999. évi CXXI. törvény 37. § (4) bekezdése alapján gazdasági előterjesztésnek a helyi önkormányzat Képviselő-testületéhez való benyújtása előtt meg kell kérni a helyi önkormányzat területén működő, érdekelt gazdasági érdek-képviselői szervezet, valamint a gazdasági kamara véleményét.

A rendelettervezet az e jogkörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kereskedelmi és Iparkamara részére megküldésre került, véleményét a megérkezését követően csatoljuk.

A módosítások egységes szerkezetben az előterjesztéshez csatolásra kerültek, melyben a hatályon kívül helyezésre javasolt szövegrészek, illetve a módosításra javasolt szövegrészek áthúzással, a **2025. január 1-jétől** hatályba lépő új szövegrészek, módosítások **félkövér**, a **2026. január 1-jétől** hatályba lépő új szövegrészek, módosítások **dőlt félkövér** betűtípussal kerültek megjelölésre.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Tiszaújváros Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 8/2018. (III.29.) önkormányzati rendelet 35. § (1) bekezdés d) pontjában foglaltak alapján nem kell társadalmi egyeztetésre bocsátani a helyi adókról és annak módosításairól szóló rendelettervezetet.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése értelmében a jogszabály előkészítője előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás

várható következményeit és a hatásvizsgálat eredményéről a Képviselő-testületet tájékoztatja. A törvény 17. § (2) bekezdése szerint a hatásvizsgálat során vizsgálni kell:

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
  - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
  - ab) környezeti és egészségi következményeit,
  - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

Jelen rendelettervezet várható hatásai az alábbiak szerint összegezhetőek:

#### **Társadalmi hatások:**

Az adómérték emelése a jelenleg nyilvántartott 488 adófizető adóalany 44%-át – akik az adóbevétel mindössze 1,3 %-át fizetik – összességében csekély mértékben érinti. A korábban kedvezményt érvényesítő magánszemélyek esetében az adóteher minimális emelkedésével, a kedvezményben nem részesülő egyéni vállalkozók esetében az adóteher csökkenésével kell számolni, azzal, hogy esetükben összességében 1 millió forintot meghaladó tehercsökkenés valószínűsíthető. Az adóterhelés kizárólag a város jellegének megfelelően – a helyi sajátosságoknak és a teherviselő képességnek igazodóan – a társas vállalkozásokat, az egyéb szervezeteket, a meghatározó termelő nagyvállalatokat és ipari létesítményeket bérbeadó társaságokat érinti. A 15 legnagyobb adófizető biztosítja a bevételek több mint 70 %-át.

#### **Gazdasági, költségvetési hatások:**

A rendelettervezetben foglaltak végrehajtásának közvetlen gazdasági, költségvetési hatása az önkormányzat 2025. és 2026. évi költségvetési egyensúlyának biztosítása, melynek eredményeként a jövő évi tervezett adóbevétel (HIPA, építményadó) összességében várhatóan nem fog növekedni.

**Környezeti hatások:**

A rendelettervezetben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása nincs.

**Egészségi követelmények:**

A rendelettervezetben foglaltak végrehajtásának egészségi követelményei nincsenek.

**Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:**

A rendelettervezet a Polgármesteri Hivatalra ró mindkét év elején egyszeri, adminisztratív terhet, tekintettel arra, hogy szükségszerű a mértékváltozás miatt új kivető határozatok elektronikus, illetve a magánszemélyek esetében papíralapú kiküldése.

**A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

A rendelet módosításának szükségességét az előterjesztés részletesen ismerteti. A jogszabály módosítás elmaradásának következményeiként elsősorban az fogalmazható meg, hogy veszélybe kerülhet a város gazdasági-pénzügyi egyensúlya, illetve csökkenhet a kötelezően ellátandó, valamint az önként vállalt feladatellátás színvonala.

**A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek:**

A rendeletmódosítás elfogadása esetén a rendelet alkalmazása a jelenlegi szabályozáshoz képest többlet személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételt nem igényel, ezek a feltételek rendelkezésre állnak.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat vitassa meg és hozza meg döntését.

Tiszaújváros, 2024. november 18.



Dr. Juhos Szabolcs

jegyző

# RENDELETTERVEZET

## **TISZAÚJVÁROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

### **.... / ..... (.....) önkormányzati rendelete**

#### **az építményadóról szóló**

#### **28/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Tiszaújváros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 13. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a gazdasági kamarákról szóló 1999. évi CXXI. törvény 37. § (4) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kereskedelmi és Iparkamara és a Tiszaújváros Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 8/2018. (III.29.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1. pontjának 1.13. alpontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi Ellenőrző, Tulajdonosi és Ügyrendi Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### **1. §**

(1) Az építményadóról szóló 28/2015 (IX.25.) önkormányzati rendelet 3. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### **„3. §**

- (1) Az adó évi mértéke – a (2) - (4) bekezdés kivételével – 1350 Ft/m<sup>2</sup>.
- (2) Magánszemély és egyéni vállalkozó adóalany esetében az adó évi mértéke – a (3) - (4) bekezdés kivételével – 500 Ft/m<sup>2</sup>.
- (3) A szociális és a nevelési-oktatási intézmény céljára szolgáló építmény után, az egészségügyi intézmény céljára szolgáló építmény - ide nem értve az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti háziorvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiséget – után, a gyermekjóléti és

gyermekvédelmi szolgáltató tevékenység céljára szolgáló építmény után és a sportlétesítmény után az adó évi mértéke 300 Ft/m<sup>2</sup>.

(4) Az adó évi mértéke a véglegessé vált használatbavételi engedéllyel rendelkező vagy tudomásulvételi eljárással használatba vett új építésű építmény esetén az adókötelezettség első három évében 200 Ft/m<sup>2</sup>.

(5) Az engedély nélkül épült vagy anélkül használatba vett építmény vonatkozásában a (4) bekezdés nem alkalmazható, a használatbavétel utólagos hatósági engedélyezése esetén sem.”

(2) Az építményadóról szóló 28/2015 (IX.25.) önkormányzati rendelet 3. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

### „3. §

(1) Az adó évi mértéke – a (2) - (4) bekezdés kivételével – 1500 Ft/m<sup>2</sup>.

(2) Magánszemély és egyéni vállalkozó adóalany esetében az adó évi mértéke – a (3) - (4) bekezdés kivételével – 500 Ft/m<sup>2</sup>.

(3) A szociális és a nevelési-oktatási intézmény céljára szolgáló építmény után, az egészségügyi intézmény céljára szolgáló építmény - ide nem értve az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti háziorvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiséget – után, a gyermekjóléti és gyermekvédelmi szolgáltató tevékenység céljára szolgáló építmény után és a sportlétesítmény után az adó évi mértéke 400 Ft/m<sup>2</sup>.

(4) Az adó évi mértéke a véglegessé vált használatbavételi engedéllyel rendelkező vagy tudomásulvételi eljárással használatba vett új építésű építmény esetén az adókötelezettség első három évében 400 Ft/m<sup>2</sup>.

(5) Az engedély nélkül épült vagy anélkül használatba vett építmény vonatkozásában a (4) bekezdés nem alkalmazható, a használatbavétel utólagos hatósági engedélyezése esetén sem.”



## 2. §

Az építményadóról szóló 28/2015 (IX.25.) önkormányzati rendelet 6. alcíme a következő 8. §-sal egészül ki:

### „8. §

A 2025. december 31-ig véglegessé vált használatbavételi engedéllyel rendelkező vagy tudomásulvételi eljárással használatba vett új építésű épületek vonatkozásában a 3. § (4) bekezdésben meghatározott, 2025. január 1-jén hatályos 200 Ft/m<sup>2</sup> összegű adómérték legkésőbb 2028. december 31-éig alkalmazható.”

## 3. §

Hatályát veszti az építményadóról szóló 28/2015 (IX.25.) önkormányzati rendelet 4. § (4) bekezdése.

## 4. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – 2025. január 1-jén lép hatályba.

(2) Az 1. § (2) bekezdése 2026. január 1-jén lép hatályba.

Dr. Juhos Szabolcs s. k.  
jegyző

Dr. Fülöp György s. k.  
polgármester

### Végső előterjesztői indokolás

A javaslat az építményadót az adóalanyi kör függvényében, differenciáltan állapítja meg. 2025. évtől az építményadó általános mértékét egységesen 1350 Ft/m<sup>2</sup> évi összegben, 2026. évtől 1500 Ft/m<sup>2</sup> évi összegben kívánja meghatározni, az ingatlanok értékének növekedésére, a helyi sajátosságokra, az önkormányzat gazdálkodási

követelményeire, illetve a teherbíró képességére tekintettel. Az adó évi mértékének megállapítása során a javasolt adókulcs – várhatóan – egyik évben sem éri el a kivethető adómaximum 50%-át és alatta marad a jelenlegi adómértéknek a fogyasztói-árszínvonal növekedéssel valorizált értékétől. A magánszemélyek és egyéni vállalkozók esetében 2025. évtől az adó mértékét az általánostól eltérő 500 Ft/m<sup>2</sup> összegben határozza meg a javaslat. 2026. évtől az adóalanyoknak ebben a körében adóemelést nem tervezünk. A sportlétesítmények, illetve a szociális, egészségügyi, nevelési-oktatási, gyermekjóléti és gyermekvédelmi intézmény után a kedvezményes adómérték összegét 300 Ft/m<sup>2</sup>-ban, illetve 400 Ft/m<sup>2</sup>-ben irányozza elő a tervezet. Az új építésű építmények esetében a feltételeket meghatározó normaszöveg pontosításra kerül azzal, hogy az adó mértéke - a már megkezdett építkezésekre tekintettel - 2025-ben változatlanul 200 Ft/m<sup>2</sup> marad. Az új építésű építmények esetében a kedvezményes adókulcs mértéke 2026. évtől – adóalanyi körtől függetlenül – egységesen 400 Ft/m<sup>2</sup> összegre emelkedik. Az átmeneti rendelkezés alapján annak az adóalanynak biztosított a jelenleg hatályos adómérték - legfeljebb 3 évig történő - alkalmazása, aki az új adótárgy esetében erre még legkésőbb 2025. év végéig jogot szerez a végleges használatbavételi engedély beszerzésével vagy a tudomásulvételi eljárás végleges lezárásával. Az engedély nélkül már ténylegesen használatba vett építmény esetén a kedvezményes adókulcs utólag nem érvényesíthető. A javaslat a magánszemélyek és egyéni vállalkozók esetében, az eltérő adómérték bevezetésével egyidejűleg a magánszemély adóalanyokat érintő 50%-os adókedvezményt 2025. január 1-jével hatályon kívül helyezi.

**TISZAÚJVÁROS VÁROS  
ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
.../2024. (XI.29.), 23/2020. (XI. 30.), 5/2018.  
(II.23.), 37/2015. (XII.23.) önkormányzati  
rendelettel módosított  
28/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelete  
az építményadóról**

Tiszaújváros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 13. pontjában és a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében valamint a 43. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és h) pontjaiban meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. Adókötelezettség  
1. §<sup>1</sup>**

Adóköteles

- a) a helyi adókról szóló törvény (a továbbiakban: Htv.) 11. § (1) bekezdése szerinti építmény,  
b) <sup>2</sup>

**2. Az adó alapja és mértéke  
2. §<sup>3</sup>**

Az adó alapja

- a) az 1. § a) pontja esetében az építmény m<sup>2</sup>-ben számított hasznos alapterülete,  
b) <sup>4</sup>

**3. §**

- (1)<sup>5</sup> — Az adó évi mértéke építmény esetében a (2) és (3) bekezdés kivételével 900 Ft/m<sup>2</sup>.  
(2) — A szociális és a nevelési-oktatási intézmény eljárására szolgáló építmény után, az egészségügyi intézmény céljára szolgáló építmény ide nem értve az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti háziorvos által nyújtott egészségügyi ellátás eljárására szolgáló helyiséget után, a gyermekjóléti és gyermekvédelmi szolgáltató tevékenység céljára szolgáló építmény után és a sportlétesítmény után az adó évi mértéke 200 Ft/m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Módosította: 5/2018. (II.23.) rendelet 1. §-a. Hatályos: 2018. 03.01-től.

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte: 23/2020. (XI.30.) rendelet 1. §-a. Hatálytalan: 2021. 01.01-től.

<sup>3</sup> Módosította: 5/2018. (II.23.) rendelet 2. §-a. Hatályos: 2018. 03.01-től.

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte: 23/2020. (XI.30.) rendelet 1. §-a. Hatálytalan: 2021. 01.01-től.

(3)<sup>6</sup> — Az adó évi mértéke a 2015. január 1-je után kelt jogerős használatbavételi engedéllyel rendelkező új építésű építmény esetén az adókötelezettség első három évében 200 Ft/m<sup>2</sup>.

(4)<sup>7</sup>

**3. §<sup>8</sup>**

- (1) Az adó évi mértéke – a (2) - (4) bekezdés kivételével – 1350 Ft/m<sup>2</sup>.  
(2) Magánszemély és egyéni vállalkozó adóalany esetében az adó évi mértéke – a (3) - (4) bekezdés kivételével – 500 Ft/m<sup>2</sup>.  
(3) A szociális és a nevelési-oktatási intézmény céljára szolgáló építmény után, az egészségügyi intézmény céljára szolgáló építmény - ide nem értve az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti háziorvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiséget – után, a gyermekjóléti és gyermekvédelmi szolgáltató tevékenység céljára szolgáló építmény után és a sportlétesítmény után az adó évi mértéke 300 Ft/m<sup>2</sup>.  
(4) Az adó évi mértéke a véglegessé vált használatbavételi engedéllyel rendelkező vagy tudomásulvételi eljárással használatba vett új építésű építmény esetén az adókötelezettség első három évében 200 Ft/m<sup>2</sup>.  
(5) Az engedély nélkül épült vagy anélkül használatba vett építmény vonatkozásában a (4) bekezdés nem alkalmazható, a használatbavétel utólagos hatósági engedélyezése esetén sem.

**3. §<sup>9</sup>**

- (1) Az adó évi mértéke – a (2) - (4) bekezdés kivételével – 1500 Ft/m<sup>2</sup>.  
(2) Magánszemély és egyéni vállalkozó adóalany esetében az adó évi mértéke – a (3) - (4) bekezdés kivételével – 500 Ft/m<sup>2</sup>.  
(3) A szociális és a nevelési-oktatási intézmény céljára szolgáló építmény után, az egészségügyi intézmény céljára szolgáló építmény - ide nem értve az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti háziorvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiséget – után, a gyermekjóléti és gyermekvédelmi szolgáltató tevékenység céljára szolgáló építmény után és a sportlétesítmény után az adó évi mértéke 400 Ft/m<sup>2</sup>.

<sup>5</sup> Módosította: 5/2018. (II.23.) rendelet 3. §-a. Hatályos: 2018. 03.01-től.

<sup>6</sup> Kiegészítette: 37/2015. (XII.23.) rendelet 1. §. Hatályos: 2016. 01.01-től.

<sup>7</sup> Hatályon kívül helyezte: 23/2020. (XI.30.) rendelet 1. §-a. Hatálytalan: 2021. 01.01-től.

<sup>8</sup> Hatályba lép: 2025. január 1-jén.

<sup>9</sup> Hatályba lép: 2026. január 1-jén.

(4) Az adó évi mértéke a véglegessé vált használatbavételi engedéllyel rendelkező vagy tudomásulvételi eljárással használatba vett új építésű építmény esetén az adókötelezettség első három évében 400 Ft/m<sup>2</sup>.

(5) Az engedély nélkül épült vagy anélkül használatba vett építmény vonatkozásában a (4) bekezdés nem alkalmazható, a használatbavétel utólagos hatósági engedélyezése esetén sem.

### 3. Adómentesség, adókedvezmény

#### 4. §

- (1) A Htv-ben felsorolt építményadó mentességen kívül mentes az adó alól a magánszemély tulajdonában álló
  - a) lakás, lakáshoz tartozó kiegészítő helyiség, melléképület, melléképületrész,
  - b) üdülő,
  - c) gépjárműtároló,
 amennyiben azt a tulajdoni lapon feltüntetett rendeltetésének megfelelően használják.
- (2) A Htv. rendelkezései szerint vállalkozónak minősülő adóalany esetében az (1) bekezdésben meghatározott mentesség nem alkalmazható.
- (3) Mentess az adó alól a társasházak, lakásszövetkezetek, garázsfenntartó szövetkezetek és a társasüdülők nem üzleti célt szolgáló közös használatú helyisége és közös használatú területe.
- (4)<sup>10</sup> ~~A vállalkozónak nem minősülő magánszemély adóalany az adó éves összegéből 50%-os adókedvezményre jogosult azon építmények után, melynek az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonosa magánszemély.~~

### 4. Adókötelezettség bevallása

#### 5. §<sup>11</sup>

- (1) Az adóalanyt az adókötelezettség keletkezéséről, az adó megállapításához szükséges adatokról, az adókötelezettséget érintő változásokról – ideértve az adókötelezettség megszűnését – adatbejelentési kötelezettség terheli.
- (2) A vállalkozónak nem minősülő adóalany mentesül az adatbejelentési kötelezettség alól, feltéve, hogy az adóalanyt adófizetési kötelezettség nem terheli.

### 5. Értelmező rendelkezések

<sup>10</sup> Módosította: 5/2018. (II.23.) rendelet 4. §-a. Hatályos: 2019. 01.01-től.

<sup>11</sup> Módosította: 5/2018. (II.23.) rendelet 5. §-a. Hatályos: 2018. 03.01-től.

### 6. §

A rendelet alkalmazásában:

1. Egészségügyi intézmény: minden olyan szervezet, vállalkozás, amely járó- vagy fekvőbeteg-ellátást, megelőző-, szűrő- vagy diagnosztikai vizsgálatot, gyógyító célú vagy más egészségügyi beavatkozást, utókezelést, rehabilitációt vagy mentőszolgálatot végez, továbbá a gyógyszerár.
2. Gyermekjóléti és gyermekvédelmi szolgáltató tevékenység: a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló törvényben meghatározott tevékenység.
3. Közös használatú helyiség: a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti közös használatra szolgáló helyiségek.
4. Közös használatú terület: a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti közös használatra szolgáló területek.
5. Nevelési-oktatási intézmény: a köznevelésről, a felsőoktatásról vagy a szakképzésről szóló törvényben meghatározott intézmény.
6. Rendeltetés: az a használati cél, amelyre az építmény, az önálló rendeltetési egység vagy a helyiség létesül.
7. Sportlétesítmény: olyan építmény, amely a használatbavételi engedély szerint sporttevékenység végzése és annak kiszolgálása céljára szolgál.
- 8.<sup>12</sup> Új építésű építmény: az alapozástól kezdődően újonnan felépített, bővítéssel létrehozott, meglevő épület teljes lebontását követően újjáépített épület, épületrész.

### 6. Záró rendelkezések

#### 7. §

- (1) A rendelet 2015. november 1-jén lép hatályba.
- (2) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Tiszaújváros Önkormányzata Képviselő-testületének az építményadóról szóló 45/2000. (XII.14.) rendelete.

<sup>12</sup> Kiegészítette: 37/2015. (XII.23.) rendelet 2. §. Hatályos: 2016. 01.01-től.

8. §<sup>13</sup>

A 2025. december 31-ig véglegessé vált használatbavételi engedéllyel rendelkező vagy tudomásulvételi eljárással használatba vett új építésű épületek vonatkozásában a 3. § (4) bekezdésben meghatározott, 2025. január 1-jén hatályos 200 Ft/m<sup>2</sup> összegű adómérték legkésőbb 2028. december 31-éig alkalmazható.

Dr. Juhos Szabolcs s.k.  
jegyző

Dr. Fülöp György s.k.  
polgármester

---

<sup>13</sup> Hatályba lép: 2025. január 1-jén.